

Санкт-Петербургский государственный университет

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

по направлению 080100 - "Экономика"

РАЗВИТИЕ ИПОТЕКИ В РОССИИ: МЕХАНИЗМЫ,
ИНСТРУМЕНТЫ, ИНФРАСТРУКТУРА

Выполнил:

Бакалавр 4 курса, группы ФКСиУ-42

Николенко Петр Игоревич

_____/Подпись/

Научный руководитель:

К. э. н., доцент Горбушина С.Г.

_____/Подпись/

Санкт-Петербург
2017

Содержание

Введение.....	3
Глава 1 Теоретические основы ипотечного кредитования.....	5
1.1 Понятие и сущность ипотеки и ипотечного кредитования.....	5
1.2 Принципы ипотечного кредитования.....	9
1.3 Классификация ипотеки.....	11
Глава 2 Оценка развития рынка ипотечного кредитования в России.....	14
2.1 Современное состояние рынка ипотечного кредитования.....	14
2.2 Характеристика деятельности и организационная структура банка ВТБ 24 (ПАО).....	21
2.3 Анализ организации ипотечного кредитования в России на примере банка ВТБ 24 (ПАО).....	23
Глава 3 Совершенствование системы ипотечного кредитования в России.....	29
3.1 Актуальные проблемы ипотечного кредитования.....	29
3.2. Перспективы развития ипотечного кредитования в России.....	33
3.3. Зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования.....	38
Заключение.....	44
Список использованных источников.....	47

Введение

Актуальность работы обусловлена значимостью ипотечного жилищного кредита в решении важнейшей проблемы социально-экономического развития России - обеспечения собственным жильем основной части населения страны. Поэтому, в настоящее время в России одной из первоочередных задач социально-экономического развития является задача формирования рынка доступного жилья посредством создания условий для увеличения платежеспособного спроса населения на жилье и увеличения объемов жилищного строительства. Тем не менее, несмотря на наличие ряда программ развития жилищного строительства, необходима разработка ряда конкретных рекомендаций по совершенствованию и развитию всей системы ипотечного кредитования в России с целью активизировать решение столь насущной для граждан и государства проблемы.

Цель исследования: изучение состояния ипотечного кредитования в России и определение проблем и перспектив его потенциального развития.

Задачи исследования:

1. Рассмотреть сущность ипотечного кредитования.
2. Выявить особенности, характерные для ипотечного кредитования.
3. Изучить и проанализировать состояние ипотечного кредитования в России.
4. Проанализировать организацию ипотечного кредитования на примере банка ВТБ 24 (ПАО)
5. Выявить проблемы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования.
6. Проанализировать перспективы развития российского рынка ипотечного кредитования.
7. Изучить опыт зарубежных стран в сфере ипотечного кредитования.

Объект исследования: современная система ипотечного жилищного кредитования в России.

Предмет исследования: функционирование системы ипотечного кредитования в России.

Теоретическую основу исследования составили труды И.Т. Балабанова, И.В. Довдиенко, А.Г. Куликова, И.А. Разумовой, а также работы других отечественных специалистов в области ипотечного кредитования.

При написании работы методологической основой исследования являлись научный обзор и анализ.

Информационной базой исследования являются нормативные и законодательный

акты Российской Федерации, данные и сведения из книг, журнальных статей, научных докладов и отчетов по заявленной проблеме, а также статистические данные из открытых интернет-источников.

Практическая значимость исследования заключается в том, что полученные результаты могут использоваться для подготовки научных сообщений и докладов на семинарах и конференциях, в ходе заседаний научных обществ студентов, для написания научных статей. Материалы исследования могут быть использованы для дальнейшей разработки данной темы.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников.

Во введении раскрывается актуальность темы работы, определяются ее цель, задачи, объект, предмет, а также теоретико-методологическая и информационная базы курсовой работы.

В первой главе рассматривается сущность ипотеки как экономической категории, приводится краткий обзор принципов ипотечного кредитования, а также классификация ипотеки.

Во второй главе речь идет о текущем состоянии ипотечного кредитования в России, приводится характеристика банка ВТБ 24 (ПАО), на его примере раскрывается организация ипотечного кредитования на современном этапе.

В третьей главе выявляются особенности ипотечного кредитования, рассматриваются перспективы его развития, в том числе с применением зарубежного опыта в этой области.

В заключении полученные итоги исследования обобщаются, следует вывод в соответствии с целью и задачами исследования данной темы.

Глава 1 Теоретические основы ипотечного кредитования

1.1 Понятие и сущность ипотеки и ипотечного кредитования

Слово “ипотека” пришло к нам из греческого языка (hypothēke – залог, заклад), первые упоминания данного понятия относятся к законам Солона, датированным VI в. до н.э.

По своей сути понятие «ипотека» близко к понятию «залог». Залог же, в свою очередь, служит средством обеспечения исполнения обязательства заемщиком перед кредитором: при невозврате в установленный срок суммы заимодатель может компенсировать неоплаченный долг средствами, полученными от реализации заложенного имущества.

Залог здания, сооружения, предприятия и иных объектов, непосредственно связанных с землей, обычно называют ипотекой. Впрочем, и такое весьма распространенное определение ипотеки не является полным. Им нельзя ограничиться по той причине, что ипотека предполагает не только залог имущества. Она представляет собой целую юридически-правовую систему оценки состоящей в залоге недвижимости, подлинность ее принадлежности залогодателю и состояние ее расчетов с кредиторами за указанное имущество. [9, С.134]

Законодательной основой для формирования института ипотеки в России стал ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года.

Закон включает в себя 14 глав. В нем нашли отражение следующие положения:

- основания возникновения ипотеки, обязательство и требования, обеспечиваемые ипотекой, предмет ипотеки;
- порядок заключения договора об ипотеке;
- закладная как ценная бумага;
- государственная регистрация ипотеки;
- обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке;
- переход прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц;
- последующая ипотека;
- уступка прав по договору об ипотеке;

– обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, и реализация указанного имущества.

Трактовка понятия ипотеки законом прослеживается в статье 2, которая гласит, что «ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда». [1]

Стоит отметить, что действующее законодательство РФ, регулирующие отношения по поводу ипотеки (залога недвижимости), также включает в себя ФЗ «О регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним» и статьи 334-358 Гражданского Кодекса РФ.

С точки зрения различных авторов научных трудов, понимание ипотеки разнится.

Так, согласно определению И.В. Довдиенко, «ипотека» раскрывается и с помощью понятия «ипотечный кредит», и с использованием понятия «закладная»: «Ипотека – сдача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную). Ипотекой называют и саму закладную – документ, удостоверяющий сдачу имущества в залог, а также на долг по ипотечному кредиту». [7, С. 103]

И.Т. Балабанов дает следующее определение ипотеки «ипотека - это кредит, полученный под залог недвижимости». [5, С. 32] Автор отождествляет кредит и ипотеку, что является весьма спорным моментом, т.к. эти понятия являются неоднородными экономическими категориями.

На наш взгляд, самым полным и соответствующим своей сути является определение И.А. Разумовой: «Ипотека – это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества». [20, С.11] Также автором отмечается, что «обязательство должника может быть не только банковским, но и обязательством, основанным на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда и т. п.» (т.е. идет отсылка к ФЗ).

Таким образом, необходимо заострить внимание на том, что сама ипотека не является кредитом, а служит лишь залогом недвижимого имущества, который в свою очередь позволяет ипотечный кредит получить.

К сущности ипотечного кредитования существует несколько подходов:

- общетеоретический подход, основанный на общей теории финансов (согласно нему ипотечное кредитование представляет собой совокупность экономических отношений по поводу предоставления ссуд под залог движимого и недвижимого имущества);
- банковский (инфраструктурный) подход, основанный на стандартах ведения ипотечной практики (в данном случае под ипотечным кредитованием понимается процесс долгосрочного кредитования под залог недвижимости (приобретение или строительство объекта недвижимости));
- институциональный подход, основанный на институциональной теории в части исследований процедуры обременения прав собственности (данный подход подразумевает собой восприятие ипотечного кредитования как экономико-юридического инструмента, с помощью которого сданное в залог недвижимое имущество становится надежным средством обеспечения возврата клиентом полученных кредитов банку, то есть происходит обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости).

Исходя из данных подходов к пониманию ипотечного кредитования следует заключить, что оно имеет несколько граней, каждая из которых раскрывает данное понятие с определенной стороны. И, хотя само понятие ипотечного кредитования в узком смысле можно свести как к «кредиту под залог недвижимости», к его сущности следует относиться с особым вниманием.

Многогранность понятия ипотечного кредитования подчеркивается его многофункциональным значением. Так, ипотека обладает целым рядом функций, в научном труде С.А. Литвиновой выделяются следующие из них [13]:

- разрешение противоречия между недостаточным уровнем текущих доходов и потребностью в финансовых ресурсах;
- разрешение противоречия между высокой стоимостью объектов недвижимости и уровнем доходов экономических субъектов;
- расширение возможностей и сокращение времени удовлетворения хозяйственных и личных потребностей;
- обеспечение согласования интересов заемщика и кредитора;
- обеспечение процесса межотраслевого перелива капиталов;
- изменение объема и структуры денежной массы и платежного оборота;
- повышение скорости обращения денег;
- привлечение дополнительных финансовых ресурсов для инвестирования, для приобретения или строительства объектов недвижимости;

- развитие финансового предпринимательства;
- организация взаимодействия между рынком недвижимости и финансовым рынком.

Рассмотрев функции ипотеки, важным для понимания является то, что ипотечный кредит функционирует сразу в двух сегментах финансового рынка: на кредитном рынке и рынке ценных бумаг. Это еще раз подчеркивает обширность и сложность финансово-кредитных отношений, связанных с данным понятием.

Исследования показывают, что ипотечный кредит, обладая значительными инвестиционными возможностями, оказывает существенное влияние на рост воспроизводственных процессов и формирование финансовых ресурсов экономических субъектов, регионов и всего государства. [16, С.228]

Существует точка зрения, что ипотечный кредит является лишь разновидностью потребительского кредита. Однако ипотечный кредит обладает рядом особенностей, которые говорят нам о том, что выделение ипотечного кредита в отдельную категорию обязательно.

Так, в статье А.Г. Куликова и В.С. Янина выделяется пять принципиальных различий данных категорий кредита.

Во-первых, потребительский кредит служит только для населения, в то время как помимо жилищной ипотеки (также служащей для населения) достаточно развиты земельная ипотека и ипотека коммерческой недвижимости – цехов, ангаров, отелей, производственных, торговых и других комплексов.

Во-вторых, различается цель получения кредита. К потребительским кредитам относят ссуды на покупку потребительских товаров и услуг, ссуды на неотложные нужды. Ипотечный кредит выдается на покупку не только жилья, но и, как уже было сказано, на покупку земли и коммерческой недвижимости, предназначенной для удовлетворения производственных потребностей. Такой ипотечный кредит является непосредственно производительным. Но даже жилье не является обычным потребительским товаром. Человек может обойтись без личного автомобиля, мотоцикла или моторной лодки, а без жилья нет. Кроме того, жилье – это дорогостоящий товар, и в условиях сегодняшней России оно недоступно более чем 2/3 населения. Жилье – это такой товар, наличие или отсутствие которого определяет не только благополучие, но и социально-экономическую активность граждан и даже демографию в стране.

В-третьих, обеспечение кредита. Ипотечный кредит имеет под собой не просто обеспечение, а такое прочное обеспечение, какого не имеет ни один другой вид кредитования, а именно недвижимость, цена которой имеет устойчивую тенденцию к росту, хотя в периоды кризисов возможно существенное замедление роста и даже

снижение цен на нее. Поэтому ипотечный кредит, как правило, оказывает стабилизирующее влияние на кредитно-финансовую систему, а в силу своего мультиплицирующего воздействия на строительное производство, многие смежные с ним отрасли и занятость является важным стабилизирующим фактором развития всей экономики.

В-четвертых, количество субъектов, участвующих в кредитной сделке при потребительском кредитовании, составляет два или три. В ипотечном кредитовании могут участвовать до десятка и даже более субъектов.

В-пятых, различие в пакете документов, представляемых для получения кредита. Если для получения потребительского кредита необходимо представить, как правило, паспорт и справку о доходах, то для получения ипотечного кредита в силу того, что залогом является недвижимость, помимо этих документов, дополнительно должен быть предоставлен целый пакет других документов, без которых получение ипотечного кредита невозможно.

Исходя из всего сказанного, ипотечный жилищный кредит следует рассматривать не как потребительский кредит, а как долгосрочные инвестиционные вложения в развитие главной производительной силы общества – человека, т. е. как особый вид кредита, принципиально отличный от других видов. [12, С.9]

1.2 Принципы ипотечного кредитования

В рассмотрении вопроса ипотечного кредитования определяющее значение имеют принципы, отражающие природу кредита. Кратко рассмотрим принципы, на которых основывается ипотечное кредитование.

Принцип срочности предусматривает собой своевременный возврат кредита в заранее установленный срок, зафиксированный в кредитном договоре. Соблюдение данного принципа обеспечивает воспроизводство денежных средств, соблюдение ликвидности и повышение надежности кредитной организации.

Принцип возвратности подразумевает обязательное погашение (возврат) заемщиком всей суммы основного долга кредитору. Свое практическое выражение этот принцип находит в постепенном погашении конкретного кредита путем перечисления соответствующей суммы денежных средств на счет кредитной организации или путем внесения наличных денежных средств в кассу банка.

Принцип платности предусматривает обязанность заемщика заплатить кредитору за пользование его денежными средствами. Принцип реализуется через начисление и уплату банковского процента, ставка которого и является ценой ипотечного кредита.

Платность кредита стимулирует заемщика к его наиболее продуктивному использованию, а также к его своевременному возврату.

Принцип дифференцированности предполагает индивидуальный подход со стороны кредитора к различным категориям заемщиков по ипотечным кредитам. Поэтому при принятии решения о выдаче кредита учитывается его кредитная история, платежеспособность, обеспечение кредита и другие факторы.

Принцип целевого назначения предусматривает выдачу кредита строго под определенную цель. Банком не допускается использование кредита на иные, не предусмотренные договором, цели.

Принцип обеспеченности выражает необходимость имущественных интересов кредитора при возможном нарушении заемщиком своих обязательств по кредиту. Поэтому предоставление кредита осуществляется под залог недвижимого имущества.

Принцип специальности означает возможность установления ипотеки только к определенной недвижимости и в определенном объеме, т.е. предметом ипотеки является какой-либо конкретный объект недвижимости.

Принцип гласности обеспечивает возможность ознакомления с данными ЕГРП (ипотечной книги) любого заинтересованного лица. Так, можно получить информацию о записях интересующего объекта недвижимости, узнать его технические характеристики, а также права других на эту недвижимость.

Принцип достоверности гласит, что записи в ЕГРП означают, что в отношении данного имущества нет иных прав и правовых ограничений, кроме обозначенных. Принцип обеспечивается особой строгостью ведения реестров и ипотечных книг.

Принцип приоритета отражает преимущество одного закладного права перед другим в зависимости от времени внесения его в ЕГРП (ипотечную книгу). В соответствии с этим принципом кредитор, заключивший самый ранний по времени договор, обеспеченный ипотекой, имеет преимущественное право в удовлетворении своих денежных требований перед последующим кредитором.

Наконец, принцип бесповоротности означает, что ипотека прекращается лишь в случаях, прямо предусмотренных в законе или договоре.

Таким образом, благодаря рассмотренным выше принципам, обеспечивается функционирование ипотечного кредитования. Реализация данных принципов вкупе с установленным законодательством в данной области гарантирует надлежащее исполнение обязательств заемщиком по ипотечному кредиту.

1.3 Классификация ипотеки

Классификация ипотечных кредитов осуществляется по различным признакам.

По объекту недвижимости:

- земельные участки;
- предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты;
- объекты незавершенного строительства.

По целям кредитования:

- приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства; приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку.
- на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей);
- строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций. данное кредитование строительства жилья происходит поэтапно: каждый последующий платеж осуществляется только после завершения его предыдущего этапа.

По виду кредитора:

- банковские;
- небанковские.

По виду заемщиков:

- как субъектов кредитования (кредиты, предоставляемые застройщикам и

строителям; кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья;)

- по степени аффилированности заемщиков (кредиты могут предоставляться: сотрудникам банков; сотрудникам фирм — клиентов банка; клиентам риэлтерских фирм, клиенты; лицам, проживающим в данном регионе; всем желающим).

По способу рефинансирования (ипотечным кредитованием занимаются различные кредитные институты: ипотечные банки, стройсберкассы, универсальные банки, кредитные учреждения, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком):

- выпуск ипотечных облигаций;
- предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии;
- собственные, привлеченные и заемные средства;
- продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку.

По срокам кредитования:

- краткосрочные (до 1 года);
- среднесрочные (1-3 года);
- долгосрочные (более 3-х лет).

По способу амортизации долга:

- постоянный ипотечный кредит;
- кредит с переменными выплатами;
- кредит с единовременным погашением согласно особым условиям.

По виду процентной ставки:

- кредит с фиксированной процентной ставкой;
- кредит с переменной процентной ставкой.

По возможности досрочного погашения:

- с правом досрочного погашения;
- без права досрочного погашения;
- с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

По степени обеспеченности (величине первоначального платежа). Сумма кредита может составлять от 30 до 100% стоимости заложенного имущества. [20, С.15]

Таким образом, разнообразие ипотечных кредитов позволяет классифицировать их на основании различных признаков, каждый из которых позволяет выявить особенности конкретной разновидности ипотечного кредита. Тем самым классификация ипотечных кредитов позволяет глубже понять их сущность и специфику.

Во второй главе нашей работы мы оценим текущее состояние ипотечного кредитования в России, а также проанализируем саму организацию ипотечного кредитования, рассмотрев деятельность банка ВТБ 24 (ПАО) в этой сфере.

Глава 2 Оценка развития рынка ипотечного кредитования в России

2.1 Состояние ипотечного кредитования

В настоящее время, несмотря на наличие кризиса в экономике страны, ипотечное кредитование в России продолжает развиваться. Более того, оно оказывает серьезное влияние на состояние экономики страны, является драйвером ее роста.

Говоря о становлении ипотечного кредитования в России, точкой отсчета можно считать создание правительством Российской Федерации в 1997 году Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Целями деятельности агентства являлись рефинансирование ипотечных кредитов и работа на рынке ценных бумаг. Была разработана и внедрена двухуровневая система рефинансирования жилищных кредитов. Согласно данной системе, АИЖК выкупает у кредиторов закладные по выданным кредитам, а затем под эти закладные выпускает облигации и ипотечные ценные бумаги для того, чтобы снова предоставить деньги первичным кредиторам для выдачи новых кредитов. [24] Также агентство разрабатывает условия кредитной программы (процентная ставка, ограничения по сроку и сумме кредита, требования к объекту залога и заемщику), после чего банки-партнеры включают данный продукт в свои линейки, а выданные на указанных условиях займы АИЖК рефинансирует.

В 2015 году был подписан федеральный закон №225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", в соответствии с которым на базе АИЖК создан единый институт развития в жилищной сфере. Согласно данному ФЗ, Единый институт развития в жилищной сфере осуществляет свою деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере.

Основными задачами Единого института развития в жилищной сфере являются:

- 1) содействие развитию жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования, в том числе стимулированию строительства жилья экономического класса, наемных домов;

2) содействие развитию рынка ипотечных ценных бумаг и иных финансовых инструментов, повышению их ликвидности;

3) содействие органам государственной власти и органам местного самоуправления в реализации государственных и (или) муниципальных программ в жилищной сфере;

4) содействие комплексному освоению территории, в том числе в части выполнения мероприятий по благоустройству, созданию промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов;

5) содействие обеспечению земельных участков, предоставленных для жилищного или иного строительства, объектами инженерной, социальной и транспортной инфраструктур;

6) стимулирование развития и внедрение передовых, энергоэффективных, экологически чистых технологий и материалов, создание условий для их использования в жилищном строительстве, в том числе для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также для использования таких технологий и материалов в целях модернизации социальной и транспортной инфраструктур, систем коммунальной инфраструктуры;

7) снижение рисков на рынке жилищного строительства, ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг. [2]

Приведенные выше стратегические направления деятельности предполагают осуществление АО «АИЖК» следующих функций института развития в жилищной сфере:

1) подготовка предложений о совершенствовании мер поддержки жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования, в том числе о совершенствовании нормативно-правового регулирования в жилищной сфере;

2) управление организациями Единого института развития в жилищной сфере в соответствии с Законом №225-ФЗ, другими федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;

3) разработка и реализация мер, направленных на снижение рисков на рынке жилищного строительства, ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг;

4) осуществление иных функций в жилищной сфере, предусмотренных федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Отметим, что текущая реформа АИЖК является одним из основных шагов к повышению эффективности работы всей системы ипотечного кредитования в России.

Возвращаясь к истории развития ипотечного кредитования в России, отметим что принятие ФЗ об ипотеке в 1998 году, а также создание АИЖК не дало значительных результатов. Причиной явились высокие процентные ставки по ипотечным кредитам, составляющие более 20% годовых. Ипотечное кредитование оставалось новинкой на банковском рынке и не являлось реальным способом улучшения жилищных условий населения. С использованием ипотечных кредитов населением приобреталось не более 1% от общего объема жилья.

Наиболее активное развитие ипотечного кредитования происходило в период 2004-2008 гг. Для данного периода характерно резкое снижение процентной ставки по ипотечным кредитам до 12% в рублях и 9% в валюте, что сделало ипотечное кредитование доступным для среднего класса. Доля приобретения недвижимости с использованием ипотечных кредитов увеличилась до 15% от общего количества приобретаемого жилья. Причиной резкого роста объема ипотечного кредитования послужил доступ отечественных банков к дешевым и длинным зарубежным финансовым ресурсам, а также бурный рост стоимости жилья (от 50 до 100% в год). [15, С.45]

С началом мирового экономического кризиса прекратился доступ российских банков к дешевым западным финансовым ресурсам, что вылилось в фактическое прекращение выдачи банками ипотечных кредитов и повышение ставок по ипотечным кредитам до 20% годовых. Так, в третьем квартале 2008 года было выдано ипотечных кредитов на рекордную сумму на тот момент сумму в 198,3 млрд. руб., а уже в первом квартале 2009 года данный показатель упал в 8 раз до рекордно низкого уровня в 24,5 млрд.

В 2009 году Правительство РФ предприняло попытки возрождения ипотечного кредитования путем снижения ставки рефинансирования, вливания финансовых средств в банковский сектор и снижения процентной ставки по ипотечным кредитам до 12%. Благодаря предпринятым действиям, к 2011 году произошло постепенное восстановление рынка ипотечного кредитования до докризисного уровня.

До 2015 года рынок ипотечного кредитования демонстрировал устойчивый рост. Объем выданных ИЖК по итогам 2014 года достиг 1,76 трлн. рублей. Однако 2015 год стал кризисным для российской экономики, вследствие чего рынок ипотечного кредитования существенно сжался, сократившись на 35%. В 2016 году произошло восстановление рынка: объем выданных ипотечных жилищных кредитов вырос на 27% и составил 1,47 трлн. рублей. Стоит отметить, что посткризисный период восстановления был значительно короче, чем после падения рынка в 2009 году. Во многом, на этот факт повлияла государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья, поддерживавшая рынок на его спаде.

Динамика объема выданных ипотечных жилищных кредитов представлена на рисунке 1.

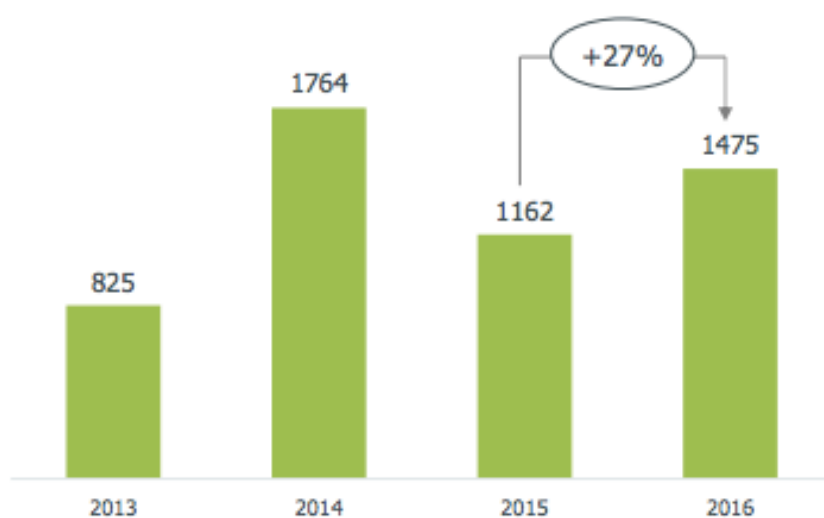


Рисунок 1 - Объем выданных ИЖК в России в 2013-2016 гг., млрд. руб.²⁷

В 2016 году для рынка ипотечного жилищного кредитования были характерны следующие тенденции.

Наблюдалось сокращение числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, в условиях уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 января 2017 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с началом 2016 года на 75 кредитных организаций и составило 484 участника. Отметим, что уровень сокращения кредитных организаций сопоставим с результатами кризисного 2015 года, когда рынок покинуло 70 участников, в то время как в 2014 году сокращение было значительно меньшим и составило только 29 кредитных организаций.

Наблюдался значительный рост абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК. В 2016 году кредитными организациями было предоставлено 856,5 тыс. ИЖК (против 699,5 тыс. в 2015 году) на общую сумму 1473,3 млрд руб. Их доля в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 20,4%, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 0,6 п.п. Средний размер предоставленных ИЖК увеличился с 1,66 до 1,72 млн руб. Стоит заметить, что данный рост практически полностью нивелирует падение рассматриваемых показателей в 2015 году несмотря на то, что реальные доходы населения по-прежнему продолжали падать на протяжении всего 2016 года.

Продолжился рост доли ИЖК, предоставленных в рублях. Данный рост закрепил тенденцию выдавать ипотеку в национальной валюте, обусловленную существенной девальвацией рубля в 2014 году, которая практически свела на нет валютную ипотеку в России. Количество ИЖК в иностранной валюте уменьшилось в 2,7 раза и составило всего 34 кредита – это менее 0,01% от числа всех выданных ИЖК в 2016 году.

Происходило увеличение задолженности по ИЖК в рублях и снижение задолженности по ИЖК в иностранной валюте. По состоянию на 1 января 2017 года по сравнению с 1 января 2016 года величина задолженности по ИЖК в рублях увеличилась на 14,8%, составив 4421,9 млрд руб. В иностранной валюте задолженность уменьшилась в 1,8 раза и составила 71,2 млрд руб. Столь внушительное сокращение задолженности в валюте объясняется тем, что многие банки предложили программы реструктуризации кредита заемщикам, которыми воспользовались последние. Важную роль сыграла государственная программа помощи отдельным категориям заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. В рамках программы, принятой 29 апреля 2015 года, государство возмещало до 20% долга заемщика (но не более 600 тыс. руб). Позднее программа была продлена до 31 мая 2017 года с изменением условий: государство возмещает до 30% долга (но не более 1,5 млн. руб), число категорий заемщиков при этом сократилось. Всего на реализацию программы правительство выделило 4,5 млрд руб.

Отмечалось увеличение доли просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ИЖК. Удельный вес просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ИЖК увеличился: по ИЖК в рублях – на 0,06 п.п., до 1,09%, в иностранной валюте – на 10,93 п.п., до 31,29%. В денежном выражении величина просроченной задолженности возросла по ИЖК, предоставленным в рублях, на 21,6%, и уменьшилась по ИЖК, предоставленным в иностранной валюте, – на 16,5%, составив 48 и 22,3 млрд руб. в рублевом эквиваленте соответственно (динамика задолженности по ИЖК представлена на рисунке 2). Во многом, увеличение просроченной задолженности в

иностранной валюте связано все с вышеупомянутой девальвацией рубля в 2014 году: заемщики не смогли справиться с внезапно колоссально возросшей на них нагрузкой.

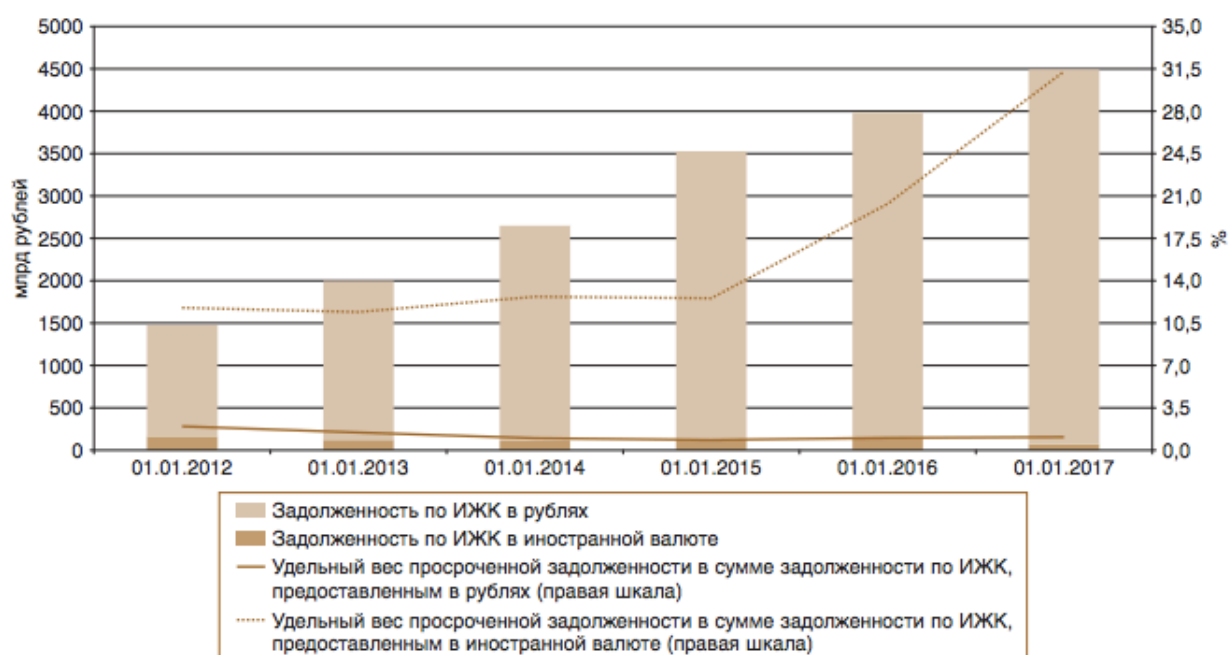


Рисунок 2 – Динамика задолженности по ИЖК²⁹

Наблюдались увеличение средневзвешенных сроков и снижение ставок по предоставленным ИЖК в рублях. В 2015 году средневзвешенный срок предоставления кредитными организациями ИЖК в рублях увеличился на 6,6 месяца по сравнению с 2014 годом и составил 183 месяца (15,3 года). Средневзвешенные процентные ставки по ИЖК, выданным с начала года, снизились по сравнению с 2014 годом: по ИЖК в рублях – на 0,87 п.п., до 12,48%, по ИЖК в иностранной валюте – на 1,17 п.п., до 8,65%. Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок приведена на рисунке 3.

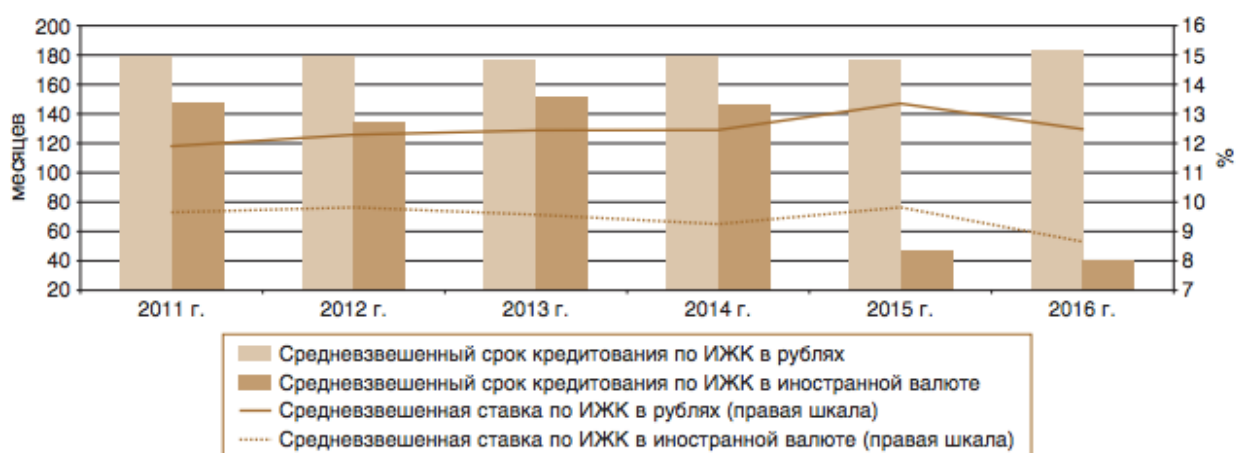


Рисунок 3 - Динамика средневзвешенных сроков кредитования и процентных ставок²⁹

В 2016 году Банк России продолжил политику понижения ключевой ставки: в течение года ставка была снижена с 11,00 до 10,00%. Данное снижение, а также

проведение программы государственной поддержки способствовало уменьшению средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в рублях, выданным за месяц: за период с января по ноябрь 2016 года значение ставки варьировалось от 13,08 до 12,11% и в декабре 2016 года составило 11,54%.

Таким образом, по итогам 2016 года рынок ипотечного кредитования в России продемонстрировал восстановление и практически вернулся на докризисный уровень. Так, большинство ключевых показателей рынка демонстрирует качественный рост, а ставки по ипотечным кредитам снизились и достигли уровня 2014 года.

Стоит отметить, что данные результаты достигнуты во многом благодаря принятому правительством РФ ряду мер, направленных на изменение отрицательной динамики, сложившейся в 2015 году. В частности, поддержку рынку ипотечного кредитования оказала государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках. Программа субсидирования была принята в марте 2015 года, согласно ей государство компенсирует разницу между ставкой банка, которая не должна быть выше, чем ключевая плюс 2,5 п.п., и ставкой для конечного заемщика, которая не должна превышать 12%.

По оценке АИЖК [30], с марта по декабрь 2015 года программа обеспечила 40% спроса на ипотеку и профинансировала 10,6 млн кв. метров жилья (21% от общей площади построенных квартир в многоквартирных домах), что, являлось очень хорошим результатом. Поэтому 1 марта 2016 программа субсидирования была продлена до конца 2016 года. Как отмечают эксперты [25], итоговый успех программы очевиден. В общей сложности в 2015-2016 годах приобретено по программе 25,6 млн кв. метров жилья. 513 237 человек получили кредит по ставке, не превышающей 12 % годовых, и вложили в это приобретение 37% собственных средств, при этом бюджетные затраты на обеспечение указанных успехов не превысили 12 млрд рублей. Всего по итогам 2015-2016 годов в рамках программы было выдано 927 млрд рублей ипотечных кредитов, что составило около 40% всей выдачи ипотечных кредитов.

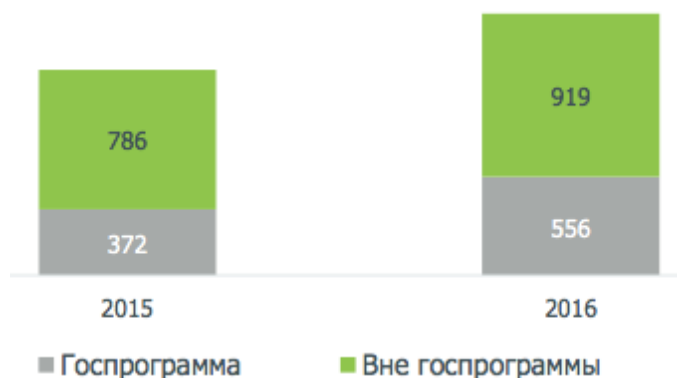


Рисунок 4 – Структура выданных ипотечных кредитов в 2015-2016 гг.²⁷

Несомненно, анализ текущего состояния ипотечного кредитования не может являться полным без рассмотрения конкретных программ кредитования, представленных на рынке. Так, в следующем пункте наше внимание будет сосредоточено на деятельности банка ВТБ 24 в этой сфере.

2.2 Характеристика деятельности и организационная структура банка ВТБ 24 (ПАО)

Банк ВТБ 24 (ПАО) — один из крупнейших российских коммерческих банков. Он входит в международную финансовую группу ВТБ и специализируется на обслуживании физических лиц, индивидуальных предпринимателей и предприятий малого бизнеса.

Банк был создан в соответствии с решением общего собрания участников от 31 марта 2000 года с наименованием Закрытое акционерное общество «Коммерческий банк развития предпринимательской деятельности «ГУТА-БАНК».

В соответствии с решением общего собрания акционеров от 6 июня 2005 года наименования Банка изменены на ЗАО Внешторгбанк Розничные услуги. С 10 октября 2006 года Банк получил название ВТБ 24 (ЗАО).

На основании решения годового Общего собрания акционеров ОАО «ТрансКредитБанк» от 28 июня 2013 года Банк реорганизован в форме присоединения к нему ОАО «ТрансКредитБанк».

С 11 сентября 2014 года был переименован в Банк ВТБ 24 (ПАО).

Сеть банка формируют 1086 офисов в 75 регионах страны. Клиентам предлагаются основные банковские продукты, принятые в международной финансовой практике.

В числе предоставляемых услуг: выпуск банковских карт, ипотечное и потребительское кредитование, автокредитование, услуги дистанционного управления счетами, кредитные карты с льготным периодом, срочные вклады, аренда сейфовых ячеек, денежные переводы. Часть услуг доступна клиентам банка в круглосуточном режиме, для чего используются современные телекоммуникационные технологии.

Акционерами ВТБ 24 (ПАО) являются Банк ВТБ (публичное акционерное общество) — доля в уставном капитале 99,9329%, миноритарные акционеры — общая доля в уставном капитале — 0,0671%. Уставный капитал ВТБ 24 (ПАО) составляет 113 382 854 347 рублей (Сто тринадцать миллиардов триста восемьдесят два миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи триста сорок семь) рублей.

Органами управления Банка являются:

- Общее собрание акционеров;
- Наблюдательный совет;
- Президент – Председатель Правления;
- Правление.

Высшим органом управления банка ВТБ 24 является Общее собрание акционеров. Путем принятия решения на собраниях акционеров собственники Банка реализуют свои права, связанные с участием в его управлении.

К компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

1. избрание Наблюдательного совета Банка;
2. избрание Ревизионной комиссии Банка;
3. утверждение аудитора банка;
4. утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и об убытках (счетов прибылей и убытков) Банка;
5. распределение прибыли (в том числе, выплата (объявление) дивидендов) и убытков Банка по результатам финансового года;
6. увеличение (уменьшение) уставного капитала Банка;
7. внесение изменений и дополнений в Устав Банка;
8. утверждение внутренних документов Банка, регулирующих деятельность органов управления Банка;
9. решение иных вопросов в случаях, предусмотренных федеральным законом «Об акционерных обществах»

Руководство текущей деятельностью ВТБ 24 (ПАО) осуществляется единоличным исполнительным органом банка – президентом-председателем правления и коллегиальным исполнительным органом банка – правлением. Исполнительные органы подотчетны Общему собранию акционеров и Наблюдательному совету банка. Возглавляет правление ВТБ 24 (ПАО) президент-председатель правления Михаил Задорнов, помимо него в исполнительный орган входят 9 руководителей – членов правления.

Заседание наблюдательного совета Банка созывается по инициативе его председателя либо по требованию члена наблюдательного совета, ревизионной комиссии, аудитора банка, правления, президента-председателя правления.

В настоящее время в наблюдательный совет ВТБ 24 (ПАО) входят 7 человек. К компетенции наблюдательного совета относятся вопросы:

1. определения приоритетных направлений деятельности банка;

2. избрание президента-председателя правления банка и членов правления и досрочное прекращение их полномочий;
3. создание и закрытие филиалов и представительств банка;
4. утверждение бизнес-плана на очередной финансовый год;
5. созыв общего собрания акционеров;
6. иные вопросы, предусмотренные уставом банка.

Деятельность ВТБ 24 (ПАО) осуществляется в соответствии с генеральной лицензией Банка России № 1623 от 29.10.2014 г.

2.3 Анализ организации ипотечного кредитования в России на примере банка ВТБ 24 (ПАО)

ВТБ 24 предлагает своим клиентам целый ряд программ ипотечного кредитования с различными условиями по процентной ставке, сумме первоначального взноса, выбору жилья на первичном или вторичном рынке, срокам кредитования и др. (табл.1).

Концепция получения ипотечного кредита в ВТБ 24 выглядит следующим образом. Кредит можно получить как на покупку нового жилья, так и для приобретения жилья на вторичном рынке. Другой вид кредитования – получение нецелевого кредита, залоговым обеспечением в котором выступает квартира заемщика. Если приобретается квартира в новостройке, кредит обеспечивается правами требования по договору долевого строительства или инвестиционному договору. Однако, помимо этого, заемщику необходимо будет предоставить и другие виды обеспечения. Ими могут являться поручительство, а также другое имущество, которое имеется в распоряжении заемщика (получение кредита под залог недвижимости).

Ипотечные кредиты выдаются банком ВТБ 24 сроком до 30 лет. В настоящее время банк ВТБ 24 оформляет ипотеку только с фиксированной процентной ставкой. Фиксированная процентная ставка устанавливается один раз при оформлении ипотеки сразу на весь срок погашения кредита и в дальнейшем не изменяется. Благодаря этому можно установить точный график платежей, при котором будет известен размер платежа по кредиту.

Конечно, вариант установки фиксированной процентной ставки имеет как преимущества, так и недостатки.

Преимущество состоит в том, что платежи заранее известны и не будут изменяться под влиянием изменений в экономической ситуации. Со временем аннуитетные платежи относительно уменьшаются, так как размер платежа одинаков, а стоимость денег

снижается из-за инфляции.

Недостаток же заключается в том, что текущий уровень фиксированной ставки может быть выше уровня переменной ставки, что приводит к более высокому ежемесячному платежу по кредиту. В случае ипотечного кредита, когда сумма кредита большая и сначала выплачиваются в основном проценты (при аннуитете), даже незначительное увеличение процентной ставки приводит к значительному увеличению платежа.

Стоит отметить, что до начала 2014 года банк ВТБ 24 выдавал кредиты с переменной ставкой. Размер процентной ставки складывался из размера ставки рефинансирования и фиксированной надбавки. В соответствии с условиями продукта ставка пересматривалась два раза в год (1 апреля и 1 октября), при этом заемщик мог выбрать срок моратория, на протяжении которого ставка не подлежала пересмотру год, три или пять лет. Также после приравнивания в 2016 году Банком России ставки рефинансирования к ключевой ставке, размер комбинированной ставки по ранее заключенным договорам стал складываться из размера этого параметра (ключевой ставки) и фиксированной надбавки.

Порядок начисления процентов, их размер, сроки выплаты, как и другие существенные условия, связанные с этим порядком, определяются непосредственно в договоре.

В настоящее время ежемесячный платеж по ипотечному кредиту в банке ВТБ 24 идет по аннуитетной схеме и рассчитывается по формуле, прописанной в договоре:

$$\text{РЕП} = \text{ОСЗ} \times \left(\frac{\text{ПС}}{12 \times 100 \times 1 - ((1 - (1 + \text{ПС}/(12 \times 100)))^{-(\text{Кол.мес}-1)}} \right), \text{ где}$$

РЕП — размер ежемесячного Платежа;

ОСЗ — остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) на дату проведения расчета;

ПС — значение Процентной ставки на дату проведения расчета;

кол.мес. — количество полных Процентных периодов, оставшихся до фактического окончательного возврата Кредита.

Размер первоначального взноса по ипотечному кредиту ВТБ 24 составляет от 10 до 40% стоимости жилья, которое приобретает заемщик. В качестве первого взноса можно использовать материнский капитал. Разрешается использовать сертификат для погашения части долга по ипотеке или для увеличения суммы кредита.

Чтобы воспользоваться материнским капиталом, необходимо предоставить сертификат и справку из пенсионного фонда об остатке материнского капитала. После получения кредита следует обратиться в пенсионный фонд для перевода средств материнского капитала на частичное погашение займа.

Банком принимаются и другие сертификаты, выданные в рамках действующих государственных программ обеспечения жильем. Сертификаты можно направить на погашение части кредита или на первый взнос. Однако при оплате первого взноса субсидией банк выплатит кредит только после перечисления средств сертификата.

Основные требования к заемщику: он должен являться гражданином России, его возраст должен превышать 21 год. Также общий трудовой стаж заемщика должен составлять не менее 12 месяцев, а стаж на текущем месте работы не менее 6 месяцев. Заемщик в обязательном порядке предоставляет в банк документы, которые служат подтверждением наличия у него ежемесячного дохода.

Возможно досрочное погашение ипотечного кредита. Так, кредит может быть погашен в любое время начиная с первого месяца его пользования. Плюсом ипотеки, предоставляемой банком ВТБ 24 является то, что комиссия при досрочном погашении банком при этом не взимается.

Заемщик, который уже имеет в собственности жилье, может получить под его залог нецелевой кредит, использовать который он может по своему усмотрению. Подобные кредиты ВТБ 24 также носят название ипотечных. Минимальный срок этого вида кредитования – 5 лет, максимальный – 20. Процентная ставка по кредиту устанавливается на основании того, к какой категории по классификации банка относится заемщик. Также размер кредита определяется исходя из ежемесячного дохода или стоимости залога.

Таблица 1 – Программы ипотечного кредитования, предоставляемые ВТБ 24 (ПАО)

Программа	Ставка	Первый взнос	Размер кредита
<p><i>Покупка готового жилья</i></p> <p>Ипотека на готовое жилье – это возможность стать обладателем собственной квартиры или дома на максимально комфортных условиях.</p>	от 11,25%	от 10%	от 600 тыс. руб. до 60 млн руб.
<p><i>Квартира в новостройке</i></p> <p>Возможность выбрать квартиру в одном из более чем 10 тыс. аккредитованных объектов.</p>	от 10,9%	от 10%	от 600 тыс. руб. до 60 млн руб.
<p><i>Залоговая недвижимость</i></p> <p>Ипотечная программа для покупки жилья, находящегося в залоге у банка и выставленного на продажу его собственником. Возможность оформить ипотечный кредит на покупку готового жилья или новостройки по специальной процентной ставке.</p>	от 10,6%	от 20%	от 600 тыс. руб. до 60 млн руб.
<p><i>Ипотека для военных</i></p> <p>Военные, являющиеся участниками НИС, могут стать собственниками жилья без привлечения средств семейного бюджета.</p>	от 10,9%	от 15%	до 2,22 млн руб.
<p><i>Победа над формальностями</i></p> <p>Максимально простое оформление ипотеки – для получения кредитного решения необходимо предъявить всего 2 документа. Кредит предоставляется на приобретение квартиры в готовом или строящемся доме.</p>	от 11.9-12,25%	от 40%	от 600 тыс. руб. до 30 млн руб.
<p><i>Больше метров – меньше ставка</i></p> <p>Приобретая квартиру площадью 65 кв.м. и более, заемщик получает ставку на 1% ниже.</p>	от 10.4-10,75%	от 20%	от 600 тыс. руб. до 60 млн руб.

При рассмотрении таблицы, содержащей программы ипотечного кредитования особый интерес представляет программа «Больше метров – меньше ставка». Ее отличительной особенностью является стимулирование заемщика к покупке квартиры площадью от 65 кв.м. Так, заемщик обеспечивает себя более просторным и комфортабельным жильем, решается проблема обеспеченности населения жильем в кв.м. на душу населения. Банк, в свою очередь получает договор с более высокой суммой кредита, т.к. квартиры с большей площадью при прочих равных факторах стоят дороже.

Базовые программы банка «Покупка готового жилья» и «Квартира в новостройке» ориентированы на массовый сегмент заемщиков. Главным образом, они привлекают клиентов низким процентом первым взноса ипотечного кредита, тем самым ипотека становится более доступной для граждан.

Специальная программа «Ипотека для военных» позволяет использовать накопленные целевые взносы НИС для первоначального взноса на квартиру. За счет взносов НИС, перечисляемых государством, будет производиться погашение кредита на протяжении всего его срока.

Программа «Победа над формальностями» включает в себе наименее выгодные условия предоставления кредита. Это обуславливается возрастающими рисками банка при выдаче кредита, т.к. достоверно оценить кредитоспособность клиента при предоставлении минимума сведений практически невозможно. В целом, при оценке кредитоспособности клиента учитываются следующие факторы:

- Кредитная история. Именно наличие отрицательной кредитной истории является основной причиной отказа Банка в выдаче ипотеки или иного кредита.
- Размер первоначального взноса. Большой первоначальный взнос свидетельствует об умении заемщика накапливать значительные суммы денег, что является положительным явлением при принятии Банком решения об одобрении ипотеки.
- Образование и семейное положение.
- Наличие активов. В случае неблагоприятных ситуаций в жизни заемщика он с большей вероятностью сможет рассчитаться по своим обязательствам.

Для принятия банком решения о выдаче кредита, потенциальному заемщику предлагают заполнить анкету, включающую в себя вопросы о перечисленных выше аспектах, а также иные сведения. По результатам обработки анкеты скоринговой системой принимается решение об одобрении или отклонении заявки на ипотечный кредит.

Также в ВТБ 24 существует специальное предложение для клиентов других банков – рефинансирование ипотечного кредита в случае, если клиента не устраивает ставка по кредиту, размер ежемесячного платежа или валюта ипотеки, оформленной в другом банке.

Программа распространяется на ипотечные кредиты, выданные другими банками для приобретения квартир в новостройках или на вторичном рынке, а также предназначена для финансирования крупных трат под залог квартиры.

Таким образом, банком ВТБ 24 предоставляются разнообразные программы ипотечного кредитования для приобретения жилья. В целом, анализ параметров программ банка позволяет говорить о том, что банк ориентируется на привлечение широких слоев населения, активно продвигается первичный рынок жилья. Достоинством ипотечных программ банка ВТБ 24 является их гибкость в отношении требований к клиентам. Тем не менее, ипотечное кредитование по-прежнему доступно далеко не всем гражданам России, нуждающимся в нем. К рассмотрению проблем, препятствующих его распространению, а также перспектив развития ипотечного кредитования в России мы переходим в третьей главе.

Глава 3 Совершенствование системы ипотечного кредитования в России

3.1 Актуальные проблемы ипотечного кредитования

Современная система ипотечного кредитования в РФ характеризуется наличием ряда проблем, мешающих ей динамично развиваться. В данном пункте мы постараемся разграничить их и охарактеризовать наиболее значимые.

В настоящее время на рынке жилья можно выделить три группы основных проблем [10, С. 122]:

- проблемы экономического порядка;
- проблемы юридически-правового поля;
- организационные проблемы.

На наш взгляд, наибольшая часть проблем приходится именно на экономическую составляющую.

Так, основной экономической проблемой является текущая нестабильная, кризисная ситуация в стране. Экономика страны по-прежнему зависит от экспорта сырья, наблюдается высокая волатильность национальной валюты, по отношению к стране применены различные экономические санкции. В этих условиях гражданам трудно планировать свое будущее на ближайшие годы.

При этом нужно помнить, что средний срок ипотеки в 2016 году составил 15,3 года, что никак не коррелирует с общей нестабильной экономической ситуацией в стране. Кредитные организации, предоставляющие гражданам ипотечные займы, вкладывают свои деньги на срок 20 лет. Для того, чтобы осуществлять столь длительные проекты, банкам требуется некая гарантия экономической стабильности. Но поскольку ситуация в значительной степени неустойчива, предоставление долгосрочных ипотечных займов сопряжено для банков с большими рисками, и чтобы обезопасить себя и нивелировать всевозможные риски, кредитные организации вынуждены компенсировать возможные потери высокими процентными ставками. Также у заемщиков тоже есть необходимость быть уверенными, что они смогут выплачивать кредит в течение длительного периода времени, но отсутствует стимул переплачивать за кредит из-за высокой процентной ставкой.

Слишком высокие ставки по ипотечным кредитам также уменьшают количество потенциальных заемщиков: желаемая ставка, по данным исследования, составляет 7%, тогда как реальная средневзвешенная — более 12%.

Важной проблемой является существенное снижение платежеспособности населения. По оценкам Минэкономразвития РФ, лишь 10% населения нашей страны могут позволить себе взять ипотеку, учитывая, что в улучшении жилищных условий нуждаются свыше 60% граждан. В новостройках по социальным ипотечным программам продается порядка 20% жилья. Среди потребителей социальной ипотеки больше семейных пар (83% против 76% по пулу заемщиков в целом), больше семей с детьми (65% и 51% соответственно), они чаще живут в тесном жилье (72% и 57%) [6, С.21]. В условиях серьезного сокращения реальных располагаемых доходов населения, улучшение жилищных условий для данных категорий заемщиков становится практически недоступным.

Негативным явлением является наличие большого количества граждан, получающих «серые» зарплаты. Сегодня банки выдают кредиты, учитывая и скрытые доходы населения. Но даже на этих условиях кредитная организация выдаст ипотечную ссуду только в том случае, если размер ежемесячного платежа составит не более 40 % семейного дохода заемщика. Зачастую, желая получить ипотечный кредит, многие заемщики указывают завышенные доходы, не соответствующие реальности, а потом сталкиваются с невозможностью выплат по кредиту.

Наконец, еще одной проблемой является высокий уровень инфляции в стране и, как следствие, высокие процентные ставки по ипотечному кредиту. Вкладчики предпочитают не открывать долгосрочных вкладов, так как уровень инфляции превышает процентную ставку по вкладу, что не дает банкам возможности предоставлять кредиты в прежних объемах. В результате, конечная стоимость ипотечного продукта оказывается чрезмерно завышенной, недоступной для большей части населения.

Особой проблемой юридического характера является непроработанность нормативно-правовых актов, а также официальных документов, касающихся сферы ипотечного кредитования. Так, в статье «Концептуальные вопросы развития жилищной сферы и ипотеки в Российской Федерации» А.Г. Куликов подвергает стратегии развития ипотечного жилищного кредитования до 2020 и до 2030 года, утвержденные правительством РФ, серьезной критике. «Мы категорически не согласны с такой высокой оценкой данного документа его авторами. Более того, этот документ (который мы называем «стратегией-2030») является, на наш взгляд, свидетельством провала в разработке и реализации жилищных программ в России. Автор статьи подчеркивает, что все предлагаемые в стратегии меры «не предусматривают главного: радикального роста строительства жилья, повышения уровня доходов населения и ликвидации монопольного

диктата цен на жилье». [11, С.47]

Существуют и определенные организационные проблемы в системе ипотечного кредитования в России. Так, агентство по ипотечному жилищному кредитованию было реформировано в единый институт развития в жилищной сфере только в 2015 году, а стратегия его развития была утверждена только в феврале 2016 года. Поэтому, в настоящий момент эффективность работы данного института находится не на самом высоком уровне вследствие его новизны и переложения на него большого ряда функций разросшегося в несколько организаций АИЖК.

Таким образом, сегодня развитие жилищной ипотеки в России сдерживается следующим рядом факторов: [8, С.23]

- ограниченный платежеспособный спрос населения, особенно в период экономического кризиса;
- нежелание населения жить в долг (в среднем ипотека предоставляется сроком на 15 лет) и ограниченность ресурсной базы (ипотека выдается под высокий процент от стоимости жилья);
- правовые пробелы в законодательстве о недвижимости;
- низкие объемы в отдельных регионах и перегрузка объемов жилищного строительства в других субъектах при недостаточном его качестве обуславливают неустойчивость рынка жилья;
- большой объем скрытых расходов при совершении сделок, что существенно завышает затраты при ипотечном кредитовании.

Можно сделать вывод, что решение проблем ипотечного кредитования является задачей комплексного характера, т.к. затрагивает и макроэкономику страны, и социальную политику государства, и строительный, и банковский сектора, а также другие направления. Поэтому, преодоление сложившихся проблем, особенно в условиях кризиса в экономике, может обеспечить значительный синергетический эффект в динамике социально-экономического развития за счет активизации механизмов внутреннего спроса, инвестиций и кредитной активности [14, С.170]. Безусловно, решение данных проблем невозможно сиюминутно, как и стабилизация экономики страны в целом. Необходимо создание благоприятных условий для функционирования и равномерного развития системы ипотечного кредитования при поддержке государства.

В завершении, рассмотрим таблицу, составленную экспертами-аналитиками в области ипотечного кредитования в России.

Таблица 2 – Факторы влияния на ипотечное кредитование в 2017 году²⁵

Фактор	Положительное влияние	Негативное влияние
Недвижимость	Отсутствие потенциала для значимого роста цен для большинства сегментов недвижимости	Отсутствие роста объемов строительства жилья. Изменение налогообложения, связанного с продажей недвижимости.
Влияние государства через экономическую политику и регулирование	Снижение инфляции приведет к снижению ипотечных ставок. Достаточная ликвидность банковской системы. Увеличение безналичного оборота. Развитие инструментов секьюритизации.	Методы борьбы с инфляцией не в полной мере способствует развитию экономической активности. Отсутствие роста доходов населения. Неясность в возможностях инвесторов приобретать ИЦБ. Отсутствие вовлечения населения в этот процесс.
Заемщики (действующие и потенциальные)	Снижение уровня закредитованности. Улучшение управления расходами. Значительная потребность в улучшении жилищных условий	Риск использования накоплений для текущего потребления, а не для первоначального взноса. Неравномерность регионального развития ипотечного кредитования.
Конкуренция	Увеличение технических и финансовых возможностей ведущих кредиторов.	Вероятность ухода с рынка небольших кредиторов, работающих в определенных нишах.
Инфраструктура	Развитие государственных и коммерческих сервисов дистанционной работы.	Нерешенность вопроса дистанционного открытия счетов для новых клиентов. Отдаленный срок внедрения электронной закладной в 2019 году.

Как можно увидеть, данный свод факторов и оказываемого на них влияния наглядно показывает, что решение многих проблем и изменение ипотечного кредитования

в лучшую сторону возможно уже в текущем 2017 году, так как на каждый фактор ипотечного кредитования можно повлиять положительно. Конечно, это не отменяет полностью многих имеющихся проблем, связанных с ипотечным кредитованием в России. Однако следует понимать, что ко всем этим аспектам имеется подход с позиции улучшения и совершенствования, ведущий в конечном итоге к развитию. О перспективах развития ипотечного кредитования в России речь пойдет в следующем пункте нашей работы.

3.2 Перспективы развития ипотечного кредитования в России

В рамках комплексного решения проблемы доступности жилья для Россиян, а также в целях реализации Федерального закона от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» была разработана стратегия развития Единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 гг. Утверждение стратегии было принято решением Наблюдательного совета акционерного общества «АИЖК» 26.02.2016 г.

Реализовываться же данная стратегия Единого института развития в жилищной сфере будет в рамках следующих аспектов [31]:

- Обеспечение застройщиков земельными ресурсами: на базе Фонда РЖС (ликвидированного 01.09.2016 и передавшего АИЖК свои функции) АО «АИЖК» будет заниматься подготовкой земельных участков для застройщиков до уровня, востребованного рынком в конкретном регионе, увеличивая их инвестиционную привлекательность.

- Создание механизмов финансирования и реализации жилищного строительства: АО «АИЖК» поддержит финансирование застройщиков через льготное фондирование банков и/или предоставление гарантий по кредитам застройщикам, а также сформирует условия для привлечения на рынок арендного жилья средств коллективных инвесторов или выпуска ипотечных ценных бумаг, обеспеченных обязательствами арендодателя под залог построенного арендного жилья.

- Развитие ипотечного рынка: АО «АИЖК» продолжит поддерживать развитие ипотечного кредитования посредством расширения числа каналов продаж (банки, региональные операторы, застройщики и риэлторы) и способов работы

(рефинансирование, выдача займов с баланса АИЖК через агентов, выкуп пулов ипотечных кредитов). Важным механизмом станет рефинансирование через бумаги с гарантией АО «АИЖК» и соответствующими регуляторными преимуществами.

Для достижения этих целей АО «АИЖК» будет активно внедряться инновационная деятельность в финансовой сфере, обновится линейка предлагаемых продуктов. В течение прогнозного периода будут внедрены новые механизмы, процессы и методы работы на финансовом рынке России.

Работа будет осуществляться по основным направлениям деятельности Единого института развития в жилищной сфере:

- Предоставление земельных участков застройщикам.

Основным приоритетом деятельности будет являться создание условий, обеспечивающих ввод жилья, в том числе малоэтажного, на земельных участках, а также для обеспечения жильем отдельных категорий граждан. С целью ускорения темпов жилищного строительства и снижения его стоимости Единый институт развития в жилищной сфере будет осуществлять подготовку земельного участка для жилищного строительства до уровня готовности, необходимого застройщикам, вплоть до проработки «под ключ» (оформление градостроительной и разрешительной документации, получение технических условий, согласований по подключению к инженерной инфраструктуре).

- Финансирование строительства инженерной инфраструктуры.

Для снижения стоимости жилья для застройщиков и потребителей Единый институт развития в жилищной сфере внедрит механизм возмещения затрат застройщиков на строительство инженерной инфраструктуры.

- Предоставление гарантии по кредитам застройщикам.

Для увеличения объемов кредитования застройщиков АО «АИЖК» планирует предоставлять гарантии в размере части суммы кредита по проектам строительства жилья. Гарантии АО «АИЖК» по кредиту застройщику позволят снизить кредитные риски банка, что даст банку возможность предложить более низкую ставку для застройщика.

- Развитие рынка наемного жилья.

Сегодня строительство современных форматов наемных домов часто сдерживается

низкой доходностью на инвестиции по сравнению с альтернативными вложениями. Для развития рынка жилья для найма и поддержки застройщиков будет создан механизм привлечения в такие проекты внешних инвесторов, в том числе за счет коллективных инвестиций.

- Поддержка первичного рынка ипотечного жилищного кредитования.

В целях поддержки первичного рынка ипотеки и распространения на нем новых стандартов ипотечного кредитования АИЖК продолжит поддерживать первичный рынок ипотеки через выкуп на свой баланс закладных по выданным партнерами АО «АИЖК» займам. Рынку могут быть предложены новые ипотечные продукты по стандартам АО «АИЖК», например, с переменной процентной ставкой, а также внедрены новые механизмы (агентские договоры) и развиты новые каналы продаж (крупные банки, застройщики и риэлторы).

- Инновационный механизм выпуска ипотечных ценных бумаг («Фабрика ИЦБ»).

«Фабрика ИЦБ» предусматривает следующий порядок выпуска ипотечных ценных бумаг: банк выдает кредиты заемщикам и передает закладные по ним ипотечному агенту, который после получения гарантии АО «АИЖК» (с уплатой комиссии) в ускоренном порядке выпускает и регистрирует в Банке России одностраншевые ИЦБ. Полученные от ипотечного агента ИЦБ банк может оставить на балансе или продать сторонним инвесторам, получив таким образом рефинансирование. Запуск «Фабрики ИЦБ» обеспечит коммерческим банкам доступное фондирование в достаточных для целевого объема ипотечного кредитования, в том числе для расширения отдельных сегментов ипотечного кредитования, например, для приобретения малоэтажного жилья.

Стоит отметить, что данный инновационный механизм был реализован АО «АИЖК» одним из первых. Так, 28 декабря 2016 года состоялось первое размещение одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АИЖК в рамках «Фабрики ИЦБ», для которых Банком России установлен льготный коэффициент «риск-вес» в 20% вместо стандартного коэффициента в 100%.

Планируется, что результатом реализации стратегии АО «АИЖК» станет увеличение доступности жилья до 40% в 2020 году благодаря многократному увеличению объема привлеченного рыночного финансирования ипотечного жилищного кредитования.

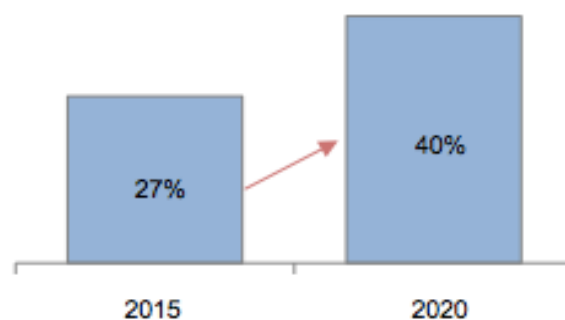


Рисунок 5 – Доля семей, которым доступна ипотека, %³¹

Доля выпущенных с поддержкой АО «АИЖК» новых ипотечных ценных бумаг повысится до уровня не менее 45% от общего объема ипотечного кредитования в 2020 году (рис.5). Это должно обеспечить создание второго по объему после ОФЗ сегмента финансового рынка России, что соответствует лучшим мировым практикам.

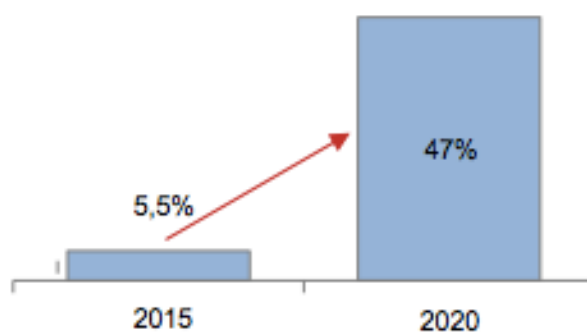


Рисунок 6 – Доля выпущенных ИЦБ АИЖК от объема рынка выдачи ипотечных кредитов, %³¹

Активная деятельность Единого института развития в жилищной сфере в области стимулирования жилищного строительства позволит в 2020 году значительно повысить долю ввода жилья индустриальным способом за счет внедрения инновационных финансовых продуктов АО «АИЖК», а также строительства на землях, находящихся в распоряжении АИЖК.

Наконец, отмечается, что полнота реализации настоящей стратегии невозможна без тесного взаимодействия с Банком России, Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Министерством экономического развития Российской Федерации, Министерством финансов Российской Федерации и другими федеральными органами исполнительной власти, принимающими участие в развитии законодательной базы Российской Федерации в области ипотечного кредитования, строительства жилья и инженерной инфраструктуры, наемного жилья, новых инструментов предоставления ликвидности и выпуска ИЦБ.

На наш взгляд, сегодня стратегия развития АИЖК на период 2016-2020 гг. является основным документом, раскрывающим ближайшие перспективы развития ипотечного кредитования в России. Так, в отличие от стратегий развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 и 2030 годов, утвержденных законодательно, стратегии развития АИЖК описывает ряд механизмов, планирующихся к внедрению. Более того, в стратегии описываются конкретные мероприятия и инициативы, осуществление которых будет способствовать запуску предложенных механизмов развития ипотеки.

Тем не менее, стратегия развития АИЖК также имеет ряд недостатков. Например, описываются риски внедрения стратегии и их возможные последствия, однако инструменты управления рисками в документе не приводятся. Более того, поскольку Единый институт развития в жилищной сфере реализует в первую очередь государственную политику, возникает вопрос, почему большинство описанных рисков нужно учитывать, при том что их полное снятие реализуется на уровне взаимодействия государственных органов. Также обращает на себя внимание специфический «язык» документа: наличие таких терминов, как «первоклассный риск-менеджмент» или «наша команда» не способствуют восприятию представленной программы должным образом. Специфична и оценка достижений АИЖК. Так, настоящие достижения развития всего ипотечного рынка представлены как результат деятельности и влияния АИЖК. Наконец, в стратегии не описаны некоторые важные моменты ее затрагивающие, например, нет никакой отсылки к участию АИЖК в развитии системы капитального ремонта, не упоминаются источники формирования средств для рефинансирования озвученных в стратегии программ.

Безусловно, наличие определенных стратегий развития, заключающих в себе концепции механизмов развития ипотечного кредитования позволяет говорить о том, что у данного рынка есть предпосылки для роста.

Тем не менее, разрешение ряда рассмотренных в нашей работе проблем, а также возможности дальнейшего развития ипотечного кредитования России главным образом мы видим в следующих направлениях:

- комплексная переработка и улучшение имеющихся государственных стратегий развития жилищной сферы, ипотечного жилищного кредитования и обеспечения населения России жильем;

- совершенствование законодательной и нормативной базы для реализации механизма ипотечного кредитования и эффективного функционирования первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов;
- формирование устойчивой системы привлечения на рынок ипотечного кредитования долгосрочных ресурсов и развитие механизмов рефинансирования;
- обеспечение государством общего роста экономики, финансирование ее реального сектора;
- повышение доступности ипотечных жилищных кредитов, в том числе снижение процентных ставок по ипотечным кредитам и повышение доступности ипотечных кредитов без наращивания рисков в системе ипотечного жилищного кредитования;
- субсидирование процентных ставок и компенсация роста процентной ставки в период высокой инфляции;
- налоговое стимулирование заемщиков, кредиторов и инвесторов;
- увеличение объемов жилищного строительства;
- создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования.

В заключении, необходимо отметить, что развитие и модернизация системы ипотечного кредитования невозможны без участия государства и его экономического и законодательного содействия. Однако крайне важно сокращение прямого государственного вмешательства в справедливые конкурентные рыночные механизмы. [26] Со стороны государства должно быть продемонстрировано четкое понимание ипотеки как рыночного инструмента для достижения цели жилищного благополучия в обществе.

Вместе с тем для построения успешной работы всей системы ипотечного кредитования, представляется актуальным обращение к зарубежному опыту. К его рассмотрению и анализу мы обратимся в следующем пункте нашего исследования.

3.3 Зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования

Исходя из всего предшествующего данному пункту анализа ипотечного кредитования в России, можно сказать, что процесс построения работоспособной, отлаженной структуры ипотечного жилищного кредитования весьма трудоемок и сложен. В этой связи представляется актуальным обратиться к зарубежному опыту ипотечного кредитования, а также сопоставить его с российской практикой.

Формирование эффективной системы ипотечного жилищного кредитования в России возможно только при разумном и рациональном использовании накопленного зарубежными банками опыта в данной сфере. Скопировать систему полностью просто не получится, исходя из существенных различий между Россией и другими странами как в экономике, так и в обществе. Тем не менее сравнительный анализ существующих моделей ипотечного жилищного кредитования позволит найти наиболее приемлемый подход к организации ипотечного кредитования в России.

Существует условное деление ипотечного жилищного кредитования на ряд моделей, каждая из которых характеризуется своими компонентами и принципами функционирования (см. табл. 3) При этом одной стране может быть присуща не только одна, но и несколько моделей.

Основными моделями системы ипотечного жилищного кредитования за рубежом являются:

- усеченно-открытая модель;
- расширенная открытая;
- модель сбалансированной автономии. [19, С.36]

Таблица 3 – Элементы основных моделей ипотечного жилищного кредитования¹⁷

Элементы	Модели		
	Усеченно-открытая	Расширенная открытая	Сбалансированная автономия
Принцип функционирования	Рыночный (модель зависит от общего состояния финансово-кредитного рынка страны)		Ссудно-сберегательный (модель автономна)
Объекты кредитования	Готовые и строящиеся дома и квартиры	Готовые и строящиеся дома и квартиры для одной семьи, дома для нескольких семей	Готовые и строящиеся дома и квартиры
Источники привлечения кредитных ресурсов	Собственные и заемные средства банков (депозитные счета, межбанковские кредиты)	Ипотечные ценные бумаги, обращающиеся на вторичном рынке, а также собственные и заемные средства банков (депозитные счета, межбанковские кредиты и т.п.)	Жилищные накопления и жилищные контрактные сбережения будущих заемщиков, а также собственные и заемные средства банков

Основные кредиторы	Универсальные и ипотечные банки	Ипотечные и сберегательные банки	Коммерческие, ипотечные банки, стройсберкасссы, сберкасссы
--------------------	---------------------------------	----------------------------------	--

Усеченно-открытая модель характерна для универсальных банков. К ее основным чертам относятся: [22, С.164]

- использование первичного рынка закладных, которые получают банками от клиентов и используются как обеспечение привлекаемых извне финансовых ресурсов;
- совокупная заявка всех ипотечных заемщиков может быть обеспечена банком из разных источников: собственного капитала, межбанковских кредитов, средств на депозитах;
- процентные ставки по ипотечным кредитам зависят от состояния финансового и кредитного рынков в стране, что определяет снижение активности кредитования в кризисные периоды.

Данная модель отличается своей относительной простотой, поэтому она широко распространена во всем мире. В частности, модель повсеместно применяется в странах Европейского Союза.

Американская (расширенно-открытая) модель ипотечного кредитования функционирует при помощи вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимость. Так, в данной модели первичный кредитор может рефинансировать выданные кредиты или за счет их непосредственной реализации специальному институту вторичного рынка или инвестору, путем обмена кредитов, собранных в пулы, на ипотечные ценные бумаги, выпущенные специализированным эмитентом.

Для того чтобы использовать данную модель ипотечного кредитования, обязательно нужна развитая инфраструктура ипотечного кредитования в стране, а также необходимо непосредственное содействие государства и его контроль над выпуском обращающихся на вторичном рынке ценных бумаг. Важнейшим условием, которое тщательно регулируется государством, является соблюдение четкого баланса между совокупной стоимостью обращающихся ценных бумаг и ценой на закладные, проданные ипотечными банками эмитентам в обеспечение своей эмиссии.

Необходимо отметить, что данная модель подвержена значительному воздействию со стороны общего состояния финансового и кредитного рынка страны. Поэтому свое

распространение она получила только в крупных развитых странах, таких как США и Канада.

Важным в контексте рассматриваемого аспекта является тот факт, что изначально в России за основу официально была принята именно данная двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования. Однако по первичному замыслу, российская двухуровневая ипотечная система не предполагала диктата федерального центра, он лишь способствовал осуществлению контроля, выработке рекомендаций, оказанию методической помощи и внедрению единых общепринятых мировых стандартов и технологий. По мере развития системы в регионах должны были создаваться собственные ипотечные операторы, не зависящие от федерального центра. Для развития такой модели и было создано «Агентство по жилищному ипотечному кредитованию». [21, С.73]

В основе модели сбалансированной автономии (германская модель) лежит ссудно-сберегательный принцип. Германская модель является одноуровневой и исключает участие фондового рынка в ипотечном кредитовании, так как основными субъектом являются строительно-сберегательные кассы, вкладчики которых одновременно являются заемщиками. Для того чтобы получить кредит, вкладчик должен накопить некоторую сумму на депозитном счете, некоторую начисляется определенный процент, после этого выдается ипотечный кредит по установленной ставке.

Роль государства в регулировании рынка по данной модели заключается в формировании благоприятного климата для развития ипотечного кредитования в виде системы налоговых льгот для граждан, банков и строительных организации – субъектов ипотеки.

Отличительной особенностью модели является использование этапа, предшествующего кредитованию – привлечение средств. Также стоит отметить, что несмотря на свое название, германская модель распространена и за пределами этой страны. Так, она используется в некоторых странах Европейского Союза, а также в других государствах.

Рассмотрев характеристику трех основных моделей ипотечного кредитования в зарубежных странах, необходимо отметить, что странам присуща дифференциация институциональной структуры ипотечных кредитов. На основании международной практики ипотечного кредитования выделяются следующие особенности ипотечных институтов: [23, С.21]

– разнообразие форм собственности в системе участников ипотечного кредитования, однако роль государства как прямого субъекта ипотеки продолжает снижаться;

- существование как банковских, так и небанковских структур;
- в равной мере специализированные и универсальные банки занимаются ипотечным кредитованием, однако роль последних в мире растет;
- специализация некоторых институтов исключительно на одном направлении ипотечно-го кредитования (например, на покупке жилья), однако наблюдается тенденция появления доминирования структур, оперирующих во всем спектре ипотечных кредитов;
- в последние годы растут устойчивые связи между ипотечными институтами и страховыми учреждениями: возрастает число взаимных услуг и операций;
- нарастает конкуренция на рынке ипотечного кредитования между национальными кредиторами данной страны и зарубежными инвесторами, результатом чего стало снижение стоимости ипотечных кредитов и уменьшение нормы прибыли ипотечных банков.

Исходя из зарубежного опыта, можно выделить следующие аспекты ипотечного кредитования, которые могут найти свое применение в России: [23, С.86]

- применение программного подхода к ипотечному кредитованию на основе специализированных кредитных учреждений, что обеспечит решение ключевых вопросов развития аграрного сектора и обеспечит стимулирование тех направлений деятельности, которые принесут необходимый социально- экономический эффект;
- совершенствование законодательства в сфере регулирования деятельности субъектов ипотечного рынка, что ограничит их риски и защитит их интересы;
- совершенствование инфраструктуры рынка ипотечного кредитования, при этом во многих странах важными ее элементами являются земельный кадастр, клиринговые центры, фондовые биржи, специализированные банки, государственные гарантийные фонды;
- введение одинаковых механизмов налогообложения средств, которые вкладываются в банковские депозиты и ценные бумаги;
- расширение деятельности ипотечного агентства по рефинансированию ипотечного кредитования путем возложения на него функции эмиссии ипотечных облигаций (средне- и долгосрочных), покупателями которых должны выступить негосударственные пенсионные и инвестиционные фонды, а также страховые компании. Зарубежный опыт подтверждает, что подобное стимулирование банковского сектора со стороны государства будет способствовать минимизации рисков как банков, так и государства, а также облегчит условия финансирования строительства жилья как для застройщиков, так и для населения;
- разработка ссудно-сберегательных программ в рамках таких институтов, как

стройсберкасы. Опыт развитых стран свидетельствует о значительной роли ссудно-сберегательных программ, являющихся источником «долгих» денег и эффективным инструментом отсеивания ненадежных заемщиков.

Таким образом, руководствуясь опытом зарубежных стран в области ипотечного кредитования, возможно значительное усовершенствовать систему ипотечного кредитования в России, вывести ее на качественно новый уровень.

Заключение

Современное ипотечное кредитование является достаточно эффективным инструментом решения проблемы обеспечения жильем населения России. Тем не менее, текущее состояние системы ипотечного кредитования в стране обременено рядом проблем, обострившихся в связи с кризисными явлениями в экономике последних лет. Решение этих проблем требует их тщательной проработки, а также применения комплексного подхода к ним.

В ходе рассмотрения теоретических аспектов ипотечного кредитования было выявлено концептуальное различие таких понятий, как «ипотека» и «ипотечный кредит». Также была обозначена вариативность подходов к понятию ипотечного кредита. Многогранное понимание ипотечного кредитования подчеркивается большим набором функций, которые включает в себя это понятие. Существует ряд характерных исключительно для ипотечного кредитования черт, отличающих его от потребительского и остальных видов кредитования.

Ипотечное кредитование основывается на определенных принципах, которые вместе с установленным законодательством обеспечивают надлежащее функционирование механизма ипотечного кредитования. Ипотечный кредит можно классифицировать по целой группе признаков, каждый из которых выделяет особенность конкретной разновидности ипотечного кредита.

Текущему уровню развития ипотечного кредитования в России предшествовал довольно долгий путь его становления, начатый в 1997 году с момента основания агентства ипотечного жилищного кредитования. Наилучших показателей рынок ипотеки достигал в докризисные периоды: 2007 и 2014 годах. В кризисный период на рынке ипотеки прослеживается ряд негативных тенденций, таких как: сокращение числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты; значительное снижение абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК; увеличение задолженности и доли просроченной задолженности; сокращение средневзвешенных сроков и повышение ставок по предоставленным ИЖК.

По итогам 2016 года рынок ипотечного кредитования практически полностью восстановился и вернулся на докризисный уровень. Большинство показателей рынка продемонстрировали рост, а ставки по ипотечному кредиту снизились и достигли уровня 2014 года. Тем не менее, сохранились определенные негативные тенденции, а именно увеличилась доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам в рублях, а также

увеличилась доля просроченной задолженности в общей сумме задолженности по ИЖК.

В целом, общий рост рынка ипотечного кредитования был обусловлен принятыми правительством мерами по его поддержке. Так, государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, принятая в марте 2015 года, была признана успешной и была продлена до конца 2016 года. Всего по итогам работы данной программы было выдано кредитов на сумму 927 млрд руб.

Банк ВТБ 24 (ПАО) по итогам 2016 года является вторым после Сбербанка по объему выданных ипотечных кредитов и имеет рыночную долю в 20%. ВТБ 24 предоставляет целый ряд программ ипотечного кредитования для приобретения жилья. Минимальная ставка кредита составляет 10,4%, минимальный размер первого взноса – 10%, а максимальный срок кредита составляет 30 лет. Размер кредита варьируется от 600 тысяч руб. до 60 млн руб. В банке имеется и программа нецелевого ипотечного кредитования под залог жилья. Также банком может быть предоставлена программа рефинансирования ипотечного кредита, в случае если его текущие условия не подходят заемщику.

В настоящий момент в системе ипотечного кредитования в России существует ряд экономических, правовых и организационных проблем, решение которых невозможно без содействия государства. Также присутствует ряд факторов, сдерживающих развитие ипотечного кредитования. Тем не менее, на факторы ипотечного кредитования в России оказывается и определенное положительное влияние.

Сегодня основным документом, раскрывающим ближайшие перспективы развития ипотечного кредитования в России является стратегия развития Агентства ипотечного жилищного кредитования, принятая на период 2016-2020 гг. Данная стратегия включает в себя внедрение ряда механизмов, а также проведение различных мероприятий, позволяющих эффективно развивать ипотечное кредитование в России.

Существует определенный зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования, обращение к которому позволяет понять, на каких аспектах ипотечного кредитования в других странах стоит заострить внимание наибольшим образом.

Таким образом, опираясь на все вышеизложенные аспекты функционирования системы ипотечного кредитования в России: можно сделать следующие выводы:

1) Ипотечное кредитование осуществляется согласно присущим ему принципам и имеет ряд отличительных особенностей, позволяющих выявить его как отдельный тип кредитования.

2) Анализ рынка ипотечного кредитования показал, что на конец 2016 года произошло восстановление рынка на докризисный уровень 2014 года при сохранении определенных негативных трендов, характеризующихся ростом просроченной задолженности по кредитам.

3) Действующие в рамках деятельности банка ВТБ 24 (ПАО) программы позволяют получить ипотечный кредит на разных, в том числе доступных широкому слою населения, условиях, а также в случае необходимости осуществить процедуру рефинансирования кредита.

4) Решение нынешних проблем и обеспечение дальнейшего развития рынка ипотечного кредитования в России требует коррекции имеющихся стратегий развития. Для достижения эффективного функционирования системы ипотечного кредитования необходимо применение комплексного подхода, учитывающего взаимоотношения всех ее субъектов, а также большой опыт зарубежных стран в данном вопросе.

5) В настоящее время основная ставка в области ипотечного кредитования сделана на Агентство ипотечного жилищного кредитования и внедрение механизмов, представленных в предложенной им стратегии развития. Определенные шаги в этом направлении, в частности выпуск ипотечных ценных бумаг («Фабрика ИЦБ»), можно увидеть уже сегодня.

Список использованных источников

1. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ.
2. Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 13.07.2015 N 225-ФЗ.
3. Постановление Правительства РФ от 20.04.2015 N 373 (ред. от 10.02.2017) "Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала акционерного общества "Агентство ипотечного жилищного кредитования" [Электронный ресурс] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178390/ (дата обращения: 04.05.2017).
4. Распоряжение П. Р. Ф. от 08.11. 2014 N 2242-р (ред. от 10.02.2017) «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года» [Электронный ресурс] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170916/ (дата обращения: 04.05.2017).
5. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости. – СПб : Питер, 2002. – 208 С.
6. Бондарькова О. А. Основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России на ближайшую перспективу //Научно-методический электронный журнал Концепт. – 2017. – Т. 18. – С. 20–25.
7. Довдиенко И. В., Черняк В. З. Ипотека. Управление. Организация. Оценка. – 2012.
8. Зенченко С. В. Итоги и перспективы развития ипотечного рынка в России //Министерство образования и науки Российской Федерации Частное образовательное учреждение высшего образования «Ставропольский университет». – 2017. – С. 20–25.
9. Ивасенко А. Г. Земельная ипотека: подходы к определению, функции и отличительные черты //Вестник Томского государственного университета. – 2013. – №. 373. – С. 134-140.
10. Комиссарова Л. А. Проблемы и пути развития ипотечного жилищного кредитования в России //Вестник НГИЭИ. – 2011. – Т. 1. – №. 4 (5). – С. 119-127.
11. Куликов А. Г. Концептуальные вопросы развития жилищной сферы и ипотеки в Российской Федерации //Деньги и кредит. – 2014. – №. 8. – С. 43-51.
12. Куликов А. Г., Янин В. С. Развитие ипотечного жилищного кредитования в России: вопросы радикального обновления методологической базы (Точка зрения) //Деньги и кредит. – 2014. – №. 2. – С. 2-12.

13. Литвинова С.А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения. Ростов - на - Дону, 2014.
14. Логинов М. П. Получение синергетического эффекта в системе ипотечного жилищного кредитования в условиях кризиса экономики России. // Известия Уральского государственного экономического университета, 2009. No 2 (24). С. 168-177.
15. Логинов М. П., Логинова О. Н. Российский ипотечный комплекс—стратегия развития //Деньги и кредит. – 2010. – №. 3. – С. 44-48.
16. Локтева Т. В. Региональная ипотека: теоретический подход //Транспортное дело России. – 2013. – №. 6-2. – С. 228-230.
17. Назарчук, Н.П. Ипотечное кредитование как инструмент решения жилищных проблем в Российской Федерации: монография / Н.П. Назарчук. – Тамбов: Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. – 152 с.
18. Новакова С. Ю. Современные зарубежные модели ипотечного жилищного кредитования и их применение в России //Ученые записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. – 2009. – №. 3. – С. 5-14.
19. Павлова И. В. Ипотечное жилищное кредитование //М.: Издательская группа «БДЦ-пресс. – 2004. – С. 76.
20. Разумова И. А. Ипотечное кредитование: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности" Финансы и кредит" //СПб.[и др.]: Питер. – 2010 – 304 С.
21. Фролова Е. А. и др. Основные этапы и модели ипотечного кредитования, особенности их применения в зарубежных странах //Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. – 2011. – №. 11-1. – С. 71-75.
22. Хусиханов Р.У. Особенности моделей ипотечного кредитования в развитых зарубежных странах // Вестник университета (Государственный университет управления). – 2014. - № 6. – С. 164-167
23. Хусиханов Р.У. Развитие национальных банков ипотечного кредитования в условиях глобального финансово-экономического кризиса: автореф. дисс. ... канд. экон. наук 08.00.14— Москва, 2016. — 146 С.
24. АИЖК: дирижер ипотечного рынка 28.11.2012 [Электронный ресурс] URL: <http://ipocredit.ru/publikacii/s/aizhk-dirizher-ipotechnogo-gynka-10312302-1> (дата обращения: 04.05.2017).
25. Высшая ипотечная лига: очевидные итоги 2016-го года. Ипотечный маятник нового ипотечного года 04.02.2017 [Электронный ресурс] URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_sekyuritizaciya/ipoteka_2017/veduwie_uchastniki_ipotechnogo_biznesa (дата обращения: 04.05.2017).

26. Доступность жилья: Путь российской ипотеки 22.04.2013 [Электронный ресурс] URL: https://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2013/04/22/put_rossijskoj_ipoteki (дата обращения: 04.05.2017).
27. Итоги развития рынков жилья и ипотеки в 2016 году [Электронный ресурс] URL: <http://дом.пф/wp-content/uploads/2016/04/44.pdf> (дата обращения: 04.05.2017).
28. О состоянии рынка ипотечного кредитования в 2015 году [Электронный ресурс] URL: https://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2015.pdf (дата обращения: 04.05.2017).
29. О состоянии рынка ипотечного кредитования в 2016 году [Электронный ресурс] URL: https://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2016.pdf (дата обращения: 04.05.2017).
30. Развитие рынков ипотеки и жилищного строительства в 2015 году [Электронный ресурс] URL: http://дом.пф/wp-content/uploads/2016/04/razvitie_ipoteki_jil_stroi_2015.pdf (дата обращения: 04.05.2017).
31. Стратегия развития Единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 гг. [Электронный ресурс] URL: : http://дом.пф/wp-content/uploads/2016/07/Strategia_AHML_2016_2020_25_02_2016.pdf (дата обращения: 04.05.2017).